

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI LUAR PENGADILAN
(NON-LIGITASI) MELALUI MEDIASI TERHADAP SYAHNYA
KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA (OVER LIVE)
(Study di Kecamatan Sungai Raya Kab. Kubu Raya)**

Oleh:

**ZULPIAN KARNO,SH.
A.2021141048**

Abstrak

Permasalahan tanah saat ini menjadi isu yang sudah menjadi skala prioritas untuk diselesaikan, ketidakmampuan lembaga peradilan untuk menyelesaikan berbagai sengketa bidang pertanahan, membuat kepercayaan masyarakat menjadi berkurang. Oleh sebab itu diperlukan bentuk lain (sebuah alternatif), untuk mengatasi berbagai sengketa pertanahan di bumi ini. Kabupaten Kubu Raya, yang merupakan bagian wilayah dari sebuah Kabupaten pemekaran mengalami berbagai persoalan khususnya dibidang pertanahan, Ketidak mampuan lembaga Kantor pertanahan Kabupaten, untuk mengatasi dengan segera persoalan tersebut menambah persoalan menjadi semakin sulit. Permasalahan bidang pertanahan di wilayah Kabupaten Kubu Raya, dipengaruhi berbagai paktor, karena wilayah ini satu-satunya wilayah Kabupaten yang berbatasan langsung dengan pusat pemerintahan, pusat pembangunan dan pusat pengembangan ekonomi dan pendidikan, sehingga kebutuhan akan tanah menjadi hal yang tidak bisa dihindari, hal ini mengakibatkan permasalahan dibidang pertanahan menjadi eskalasi tinggi. Salah satu bentuk permasalahan yang umumnya terjadi di Kabupaten Kubu Raya khususnya Kecamatan Sungai Raya adalah tumpang tindih lahan atau sering disebut masyarakat dengan sertifikat ganda. Berbagai cara oleh pihak masyarakat untuk mencari solusi agar permasalahan tersebut dapat diatasi, harapan persoalan selesai maka tanah dapat dimanfaatkan secara ekonomi. Salah satu solusi alternatif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan ini dengan melalui Mediasi, yang difasilitasi oleh kantor pertanahan kabupaten, tujuan dari pada penyelesaian melalui Mediasi ini adalah selain permasalahan sengketa pertanahan dapat diselesaikan, disisi lain hal tersebut dapat dilakukan secara efektif dan efisien, dengan biaya murah, waktu singkat, dengan sebuah syarat bahwa para pihak dalam sengketa pertanahan dapat menerima dengan rasa keadilan.

Kata Kunci : Mediasi penyelesaian efektif dan efisien.

Abstract

The problem of land is now an issue that has become a priority to be resolved, the inability of the judiciary to resolve disputes in land, create a public trust to be reduced. Therefore necessary another form (an alternative), to resolve disputes in the defense of this earth. Kubu Raya, which is part of the territory of a district division experienced a variety of problems, especially in the field of land, Inability to institute district land office, to cope with

the issue immediately add to the problem becomes more difficult. Problem areas of land in the district of Kubu Raya, influenced by various paktor, because this region is the only district directly adjacent to the central government, the development center and the center of economic development and education, so that the demand for land becomes inevitable, it is cause problems in the field of land into a high escalation. , One form of the problems that commonly occur in Kubu Raya Sungai Raya in particular is overlapping with the community is often called dual certificate. A variety of ways by the community to find solutions so that these problems can be solved, hope the problem is solved, the land can be exploited economically. One alternative solution to resolve the land disputes with through mediation, facilitated by the land office districts, the purpose of the settlement through the mediation of this is in addition to the problem of land disputes can be resolved, on the other hand it can be done effectively and efficiently, at reasonable cost, a short time, with a proviso that the parties to the conflict over land can receive with a sense of justice.

Keyword : Mediation effective and efficient completion.

Latar Belakang

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Pada masyarakat yang hidup dalam tatanan feodalisme, seperti Indonesia, tanah bukan hanya bermakna komoditas, sebagaimana dimaknakan pada masyarakat kapitalistik. di Indonesia, mulai dari kaum petani hingga kaum bangsawan dan elit politik, memaknai tanah sebagai simbol status sosialnya. Bagi mereka, tanah merupakan akar sosio-kultural dan dijadikan simbol eksistensi diri sehingga nilai tanah lebih dari sekedar harga sebagai komoditas.

Menyadari nilai dari arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substansial di dalam Konstitusi, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Kesadaran akan kedudukan istimewa tanah dalam alam pikiran bangsa Indonesia juga terungkap dalam UUPA yang menyatakan adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah. Namun, kata ‘dikuasai’ dalam Pasal 33 UUD 1945 tidak menunjukkan negara adalah pemiliknya. Pada penjelasan umum UUPA Tahun 1960, dinyatakan bahwa negara (pemerintah) hanya menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukan berarti “dimiliki”, tetapi kewenangan tertentu yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA bahwa kewenangan negara adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah atau pemeliharaannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang

angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Salah satu bentuk kewenangan yang dimiliki oleh Negara adalah “menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah (bagian dari) bumi air dan ruang angkasa, khususnya kaitannya dengan diatas bumi yang di konkritkan dengan penebitan Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sesuai dengan pasal 19 UUPA.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.¹ kedua Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun. Ketiga , pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Keempat , dengan pemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.² Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomis di mana tanah yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.³

Banyaknya permasalahan di bidang pertanahan saat ini yang menjadi tanggungjawab pemerintah yang dijadikan Salah satu kegiatan dalam program strategis BPN RI dengan percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan

¹. Bachsan Mustafa, Hukum Agraria Dalam Perspektif Cetakan Ketiga, (Bandung Remaja Karya , 1998), hal 57

² Adi Kusnardi, Laporan teknis Intern Tentang masalah hukum Perubahan status , Jakarta, 1999, hal 15

³. Rusmadi Murad, Administrasi pertanahan Pelaksanaan Dalam paraktek, cetakan I, (Bandung : Mandar maju, 1997), hal 46

Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.⁴

Menyelaikan permasalahan Di bidang pertanahan tidak hanya melalui proses peradilan tetapi dapat juga dimungkinkan diluar peradilan diantaranya adalah melalui Mediasi atau yang dikenal dengan Alternatif Dispute Resolutiona (ADR), masalahnya sekarang belum ada suatu peraturan perundang – undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan Alternatif Dispute Resolution (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu : Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.⁵

Mencermati konflik dan sengketa pertanahan di Indonesia yang meningkat dalam satu dasawarsa terakhir ini, akar masalahnya terletak pada, pertama belum sempurnanya peraturan perundang-undangan yang ada, kedua belum dilaksanakan dengan baik peraturan perundangan Bidang pertanahan, hal tersebut menjadi salah satu penyebab terjadinya benturan antara berbagai kepentingan diatas Status hak tas tanah

Selain diatas Masalah lain adalah terbatasnya akses masyarakat terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah secara adil, belum terwujudnya kelembagaan pertanahan yang efektif dan efisien, pelaksanaan pendaftaran tanah dan penatagunaan tanah belum optimal, tata ruang yang belum selesai, lemahnya sistem informasi berbasis tanah, pemecahan konflik dan sengketa pertanahan belum memadai, lemahnya sistem perpajakan tanah, serta belum memadainya perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah.⁶

⁴

⁵ . Prof. Dr. Maria S.W Sumardjono, S.H., MCL., MPA. Penerbit Penerbit Buku Kompas, 2008.

⁶ .ibid

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu actual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak-hak asasi, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Dengan demikian, konflik dan sengketa pertanahan di Indonesia bersifat multi-dimensional yang tidak bisa di pahami hanya sebagai persoalan agraria. Karena itu, usaha pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa harus memperhitungkan berbagai aspek, baik hukum maupun non-hukum. Jika tidak, sengketa pertanahan akan terus berlangsung, bahkan dengan tingkat kompleksitas yang semakin tinggi. Sebab, eskalasi sengketa pertanahan di Indonesia selalu meningkat setiap tahun.

Meningkatnya permasalahan pertanahan juga di temukan Dalam catatan Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya (BPN), selama periode 2012-2015, Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor pertanahan Kabupaten Kubu Raya , secara garis besar dikelompokkan menjadi :

1. **Penguasaan tanah tanpa hak**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. **Sengketa batas**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. **Sengketa waris**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. **Jual berkali-kali**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. **Sertipikat ganda**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.
6. **Sertipikat pengganti**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. **Akta Jual Beli Palsu**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.

8. **Kekeliruan penunjukan batas**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. **Tumpang tindih**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. **Putusan Pengadilan**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Sejalan dengan apa yang disampaikan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kalimantan Barat, Gusmin Tuarita menyatakan kasus tumpang tindih lahan di daerah itu masih tinggi terutama di Kota Pontianak dan Kabupaten Kubu Raya."Ini tentu menjadi PR besar bagi kita untuk mengurangi tingginya kasus tumpang tindih lahan, khususnya di kota Pontianak dan Kabupaten Kubu Raya. Namun untuk jumlah kasus tumpang tindih kita tidak bisa mempredikasinya, yang jelas kasus itu banyak sekali," katanya di Sungai Raya,⁷ Salah satu bentuk sengketa pertanahan yang terjadi di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Kecamatan Sungai Raya, yaitu terjadi tiga Sertifikat Hak milik berada pada Obyek yang sama, dengan masing-masing luasan dua buah SHM masing-masing 17.150 M2, yang dikeluarkan pada tahun 1988, hasil Distribusi pertanahan yang tertuang pada lembar 31, dan diatas obyek yang sama terbit SHM tahun 1995 dan SHM 2002 dengan masing-masing luasan, 15.800 m2 dan 16.200 m2 yang dituangkan pada lembar Peta bidang No. 34. Sengketa tersebut diselesaikan melalui Mediasi antara para pihak dan sebagai mediatornya adalah melalui kantor pertanahan kabupaten Kubu Raya

Mencermati masalah pertanahan yang semakin kompleks dan meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan penanganan secara serius dan sistematis. Berbagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (Non-Litigasi) seperti melalui mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran

⁷ . Editor: Tasrief Tarmizi

untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.

Setiap permasalahan pertanahan yang muncul harus diupayakan untuk ditangani segera agar tidak meluas menjadi masalah yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat yang berdampak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Dalam kerangka inilah kebijakan pertanahan dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara pertanahan dilakukan secara sistematis, cepat, efektif, dan terpadu.

Dalam perkembangannya, penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui Mediasi hal ini telah di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (“Perpres No. 36 tahun 2005”) yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 yang telah dilengkapi dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007. Dengan berlakunya Perpres No. 36 tahun 2005, maka Keppres No. 55 tahun 1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan berjalannya waktu, penyelesaian sengketa di luar Pengadilan yaitu penyelesaian sengketa alternatif (ADR) secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006, tentang Badan Pertanahan Nasional (“BPN”). Dalam struktur organisasi BPN dibentuk 1 (satu) kedeputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (“Deputi”). BPN telah pula menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007. Dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif.

Pembentukan Deputi tersebut menyiratkan 2 (dua) hal, yaitu pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Permasalahan

Apakah Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan (Non. Litigasi) dalam bentuk Mediasi dapat mengatasi sengketa pertanahan dan memiliki kekuatan hukum , terutama sengketa pertanahan yang terjadi dalam Tumpang tindih lahan hak atas tanah ganda (over live)

Pembahasan

Secara khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial-politik, di berbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut: pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan antara lain terdiri dari: a) tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa; b) keputusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan pemilikannya sudah berubah; c) keputusan pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama; dan d) adanya permohonan tertentu berdasarkan keputusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kedua, masalah permohonan hak atas tanah yang berkaitan dengan klaim kawasan hutan, terutama yang secara fisik sudah tidak berfungsi sebagai hutan lagi. Ketiga, masalah sengketa batas dan pendaftaran tanah serta tumpang tindih sertifikat di atas tanah yang sama. Keempat, masalah *reclaiming* dan pendudukan kembali tanah yang telah dibebaskan oleh pengembang perumahan karena ganti rugi yang dimanipulasi. Kelima, masalah pertanahan atas klaim tanah ulayat/adat. Keenam, masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah perkebunan, antara lain: a) proses ganti rugi yang belum tuntas disertai tindakan intimidasi; b) pengambilalihan tanah garapan rakyat yang telah dikelola lebih dari 20 tahun untuk lahan perkebunan; c) perbedaan luas hasil ukur dengan HGU yang dimiliki perkebunan; dan d) perkebunan berada di atas tanah ulayat atau marga atau tanah warisan.

Secara lebih terinci, Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan mengklasifikasikan akar konflik/masalah pertanahan, sebagai berikut:

a. Kasus Penguasaan dan Pemilikan

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu. Konflik yang terjadi antara lain menyangkut:

- 1) Masalah kepemilikan tanah waris antara orang perseorangan, seperti:
 - a) keinginan satu pihak menguasai seluruh *boedel*/harta waris; b) tanah dikuasai oleh satu atau beberapa ahli waris saja, sedangkan ahli waris lain tinggal di daerah lain; c) akta waris/surat keterangan waris dari kepala desa/lurah/camat masih diakui sebagai kelengkapan syarat pendaftaran tanah bagi orang-orang Indonesia dan hanya menerangkan satu atau beberapa ahli waris saja, tidak menjelaskan keadaan yang sebenarnya; d) penggunaan bukti alas hak palsu; e) BPN memproses penetapan/pendaftaran hak atas dasar dokumen kewarisan dan kepemilikan yang tidak benar; dan f) tidak ada keharusan dan kewenangan menguji kebenaran dokumen waris baik yang bersifat otentik maupun yang diterbitkan oleh kepala desa, lurah dan camat.
- 2) Masalah pemilikan atas dasar jual beli antara orang perseorangan karena:
 - a) tanah berasal dari masalah hutang piutang dengan jaminan tanah; b) debitur memberi kuasa untuk menjual jika wanprestasi atas hutangnya dan menyerahkan sertifikat sebagai jaminan; c) surat kuasa digunakan untuk membuat akta jual beli oleh kreditor walaupun si berhutang masih membayar kewajibannya; dan d) BPN tidak mempunyai kewenangan dan keharusan menguji akta jual beli.
- 3) Masalah pemilikan atas tanah harta gono gini, disebabkan karena:
 - a) harta gono gini ditransaksikan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik harta bersama; dan b) tidak dimintakan persetujuan salah satu pihak karena perkawinan telah putus/ceraai.
- 4) Masalah penguasaan dan pemilikan berdasar bukti alas hak yang berbeda-beda/tumpang tindih alas hak dengan alat bukti hak lama.
- 5) Masalah penguasaan dan pemilikan tanah bekas tanah negara asal hak Barat antara orang perseorangan atau perseorangan dengan badan hukum. Dalam kategori ini, penyebab konflik antara lain:
 - a) tanah-tanah negara bekas hak barat tidak dikuasai bekas pemegang hak tetapi dikuasai pihak lain (masyarakat); b) hak diterbitkan kepada pihak lain yang menguasai fisik atau badan hukum yang memperoleh asal penggantian dari masyarakat yang menguasai fisik, sehingga bekas pemegang Barat atau ahli warisnya menuntut pengembalian tanah atau ganti rugi; dan c) lokasi dan nilai tanah bekas hak Barat yang jadi obyek masalah pada umumnya telah menjadi tinggi.
- 6) Masalah penguasaan tanah negara antara badan hukum dengan badan hukum.

- 7) Masalah penguasaan tanah perkebunan hak guna usaha (HGU) oleh rakyat (masalah masyarakat dengan badan hukum swasta), terdiri dari: a) tanah yang diterbitkan oleh HGU asal konversi *erfpacht* atau nasionalisasi dianggap sebagai milik orang tua warga masyarakat yang diambil oleh Belanda; b) kebun dalam kondisi tidak ditanami dan dianggap ditelantarkan; dan c) masyarakat memerlukan tanah.
- 8) Penguasaan rakyat atas tanah-tanah hak guna bangunan (HGB) pengembang yang belum dimanfaatkan, karena: a) izin lokasi diberikan kepada pengembang terlalu besar; b) pengembang tidak segera membangun tanah yang telah dibebaskan dan diterbitkan HGB; dan c) pengembang kesulitan keuangan.
- 9) Penguasaan rakyat atas tanah-tanah kawasan hutan dan dimohon haknya, disebabkan karena: a) penguasaan rakyat sudah berlangsung lama; b) kondisi faktual lokasi adalah perkampungan lengkap; c) tata ruang kabupaten adalah perumahan; dan d) tercatat dalam register Departemen Kehutanan sebagai kawasan hutan.
- 10) Penguasaan tanah-tanah aset pemerintah/BUMN oleh rakyat. Adanya permohonan hak oleh rakyat atas tanah aset instansi/BUMN, menimbulkan konflik karena: a) tanah aset BUMN asal nasionalisasi tidak didaftarkan haknya; b) tanah aset BUMN asal nasionalisasi tidak dikuasai/dimanfaatkan dan dikuasai warga masyarakat menjadi perkampungan; c) tanah aset BUMN asal nasionalisasi tidak tercatat sebagai aset dalam daftar inventarisasi aset di BUMN/Depkeu; d) data kartu *eigendom* yang ada di kantor pertanahan tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara BUMN/instansi pemerintah dengan tanah bekas *eigendom*; e) tanah aset pemerintah/BUMN yang telah dibebaskan tidak segera dimanfaatkan, diproses haknya, dokumen pembebasan tanah tidak lengkap; dan f) pemerintah kurang perhatian terhadap aset-asetnya.
- 11) Masalah penguasaan tanah hak milik atas konversi. Tanah hak milik asal konversi dimohon untuk dibatalkan oleh rakyat: a) konversi adalah perubahan hak yang terjadi karena hukum, maka proses konversi tanah bekas *eigendom* maupun hak milik adat menjadi hak milik (UUPA), tidak perlu mempertimbangkan keadaan penguasaan fisik di lapangan; b) keadaan fisik tanah hak milik sejak sebelum dikonversi telah dikuasai rakyat sebagai suatu perkampungan; dan c) warga masyarakat tidak dapat memohon hak, pemegang hak milik tidak dapat menggunakan tanah.

b. Kasus Penetapan dan Pendaftaran Tanah

Dalam hal ini, konflik disebabkan karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan

pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan, seperti:

- 1) Masalah penetapan hak atas tanah negara.
- 2) Masalah penetapan hak atas tanah obyek nasionalisasi.
- 3) Masalah penetapan hak atas tanah bekas hak Barat, antara lain karena: a) tanah negara bekas hak barat dikuasai pihak lain/rakyat, sehingga rakyat memperoleh prioritas memohon hak berdasarkan Keppres No. 32/1979; b) hak baru diterbitkan kepada pihak lain dengan surat keputusan (SK) bersyarat, jika akan memanfaatkan tanah harus membebaskan penguasaan masyarakat; dan c) tanah yang diterbitkan haknya tidak dimanfaatkan untuk dikuasai tetapi dijadikan jaminan hutang; dan rakyat berhadapan dengan lelang eksekusi.
- 4) Masalah pendaftaran konversi hak milik, seperti: a) tanah dikuasai pihak lain/masyarakat; dan b) tanah *eigendom* merupakan milik adat dikonversi menjadi hak milik meskipun subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik.
- 5) Masalah tumpang tindih penetapan hak dan pendaftaran tanah yang sebelumnya telah diterbitkan hak atas nama pihak lain, meliputi: a) tanah tidak dikuasai pemegang hak yang terbit lebih dahulu; b) hak yang terbit lebih dulu tidak ada peta pendaftarannya; dan c) Kantor Pertanahan tidak memeriksa peta pendaftaran tanah.
- 6) Masalah tumpang tindih Pendaftaran Tanah yang sebelumnya telah diterbitkan (sertifikat pengganti): a) sertifikat asal dijaminkan pada bank; b) pemilik sertifikat meminta Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat pengganti dengan alasan sertifikat hilang dibuktikan laporan kehilangan dengan bersedia di sumpah; c) pada buku tanah di Kantor Pertanahan tidak terdapat catatan adanya beban hak tanggungan atas tanah yang dimohon sertifikat pengganti; atau d) ada catatan dibebani hak tanggungan tetapi Kantor Pertanahan tidak mengkonfirmasi dengan kreditur pemegang hak tanggungan; e) sertifikat pengganti diterbitkan dan diumumkan tidak ada keberatan dari bank kreditur; dan f) sertifikat pengganti diperjual-belikan dan diketahui sertifikat asal tidak hilang ketika bank melakukan lelang.
- 7) Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah di atas tanah hak aset pemerintah yang telah berakhir/tidak diperpanjang/diperbaharui: a) sebagian untuk perkampungan sehingga tidak diperpanjang/diperbaharui; b) masyarakat memohon hak atas tanah yang dikuasai; PTPN atas persetujuan Meneg BUMN mengalihkan kepada pihak lain; c) masyarakat mengadukan Dir. PTPN dan BUMN kepada kepolisian; d) polisi memproses penahanan dengan alasan tidak ada hak PTPN dan BUMN mengalihkan tanah tersebut, dan berpendapat tanah tersebut bukan lagi aset negara, karena haknya telah berakhir dan tidak diperpanjang.
- 8) Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah yang masih menjadi obyek sengketa/perkara/sita: a) tanah masih menjadi obyek perkara didaftarkan haknya, atau pendaftaran peralihan haknya; b) adanya Sita tidak/belum

dicatat pada buku tanah sedangkan kantor pertanahan bukan pihak dalam perkara hingga tidak terdeteksi adanya perkara; c) BPN/Kantor Pertanahan merupakan pihak dalam perkara akan tetapi Kepala Kantor Pertanahan/Kasi PT berpendapat dapat dilakukan pendaftaran peralihan karena tidak ada sita; dan d) BPN bukan pihak dalam perkara dan pemberitahuan sita disampaikan/diterima kantor pertanahan, tetapi obyek masalh

- 9) Tumpang tindih penetapan hak karena perubahan wilayah administratif desa: a) wilayah administrasi Kabupaten/Kota tertentu mengalami perubahan karena pemekaran wilayah, sehingga harus ada pelimpahan data administrasi pertanahan kepada kantor pertanahan wilayah pemekaran; b) pada wilayah kabupaten/kota pemekaran tersebut ternyata ada bidang-bidang tanah atas bidang tanah tertentu oleh kantor pertanahan kabupaten/kota asal yang belum ikut diserahkan kepada kantor pertanahan wilayah pemekaran baru; c) bidang tanah yang telah diterbitkan tidak dikuasai pemegang hak atau kuasanya, melainkan dikuasai pihak lain tanpa ijin; d) pihak yang menguasai tanpa ijin memperoleh surat keterangan menggarap dari Desa/Kelurahan/Kecamatan yang baru, dan mengoperasikan, serta memohon hak; dan e) karena di kantor pertanahan yang baru tidak tersedia data administrasi pertanahan bidang tanah tersebut maka dianggap sebagai tanah Negara, dan permohonan dikabulkan di terbitkan hak baru, sehingga tumpang tindih.

c. Kasus Batas Bidang Tanah

Konflik yang timbul berkaitan dengan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas, seperti:

- 1) Bidang tanah dengan dasar milik adat (girik) telah dimohon ukur dan diterbitkan surat ukurnya. Tetapi, bidang tanah yang sama dimohon ukur oleh pihak lain dengan bukti milik adat (girik) lain dan juga diukur serta diterbitkan surat ukur. Hal ini menimbulkan sengketa/konflik karena: a) tidak dapat diketahui girik mana yang benar (BPN tidak dapat menguji kebenaran materil girik); b) bidang tanah yang telah diukur terlebih dahulu tidak teridentifikasi dalam peta pendaftaran tanah; dan c) bidang tanah yang telah diukur terlebih dahulu telah teridentifikasi dalam peta, namun permohonan pengukuran pihak lain kemudian tetap dilayani oleh kantor pertanahan, dengan alasan yang terdahulu belum didaftarkan menjadi sertifikat hak atas tanah.
- 2) Bidang tanah dengan dasar milik adat yang telah dialihkan seluruhnya kepada satu orang dilakukan pengakuan hak tidak seluas tercantum dalam akta, dan sisanya ternyata diterbitkan atas nama pihak lain.
- 3) Bidang tanah diterbitkan haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tertentu, tetapi kemudian dimohon untuk dibatalkan karena berada di dalam wilayah administratif pemda lain.

d. Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir

Berkaitan dengan tanah partikelir, konflik lebih disebabkan oleh perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.

Ada dua sumber konflik berkaitan dengan ganti rugi eks tanah partikelir:

- 1) Masalah tuntutan ganti rugi tanah partikelir kepada pemerintah, antara lain: a) SK ganti rugi dari pemerintah berupa tanah; b) penerima SK atau ahli warisnya tidak memenuhi ketentuan dalam 6 bulan memohon pengukuran tanah yang dikuasai; c) penerima SK berpendapat bahwa pemerintahlah yang menunjuk tanahnya; d) sampai puluhan tahun SK tidak ditegaskan kebatalannya oleh BPN (BPN tidak tegas), sehingga dianggap masih berlaku oleh pemegang SK dan diperjualbelikan; e) tanah telah dikuasai pihak lain dan diterbitkan hak, sehingga SK tidak mungkin direalisasikan; f) BPN digugat untuk ganti rugi tanah seluas dimaksud dalam SK dengan nilai NJOP terakhir; g) pengadilan berpendapat SK berlaku karena belum dinyatakan batal; h) pemerintah tidak dapat mengganti rugi sesuai NJOP mengingat harga tanah sudah sedemikian tinggi; dan i) ketentuan mengenai besaran ganti rugi tanah partikelir sudah tidak sesuai dan belum dicabut.
- 2) Masalah tuntutan ganti rugi tanah partikelir kepada warga masyarakat: a) SK ganti rugi dari pemerintah berupa tanah; b) penerima SK atau ahli warisnya tidak memenuhi ketentuan dalam 6 bulan memohon pengukuran tanah yang dikuasai; c) penerima SK berpendapat bahwa pemerintahlah yang menunjuk tanahnya; d) sampai puluhan tahun SK tidak ditegaskan kebatalannya oleh BPN (BPN tidak tegas), sehingga dianggap masih berlaku oleh pemegang SK; e) tanah telah dikuasai pihak lain, sehingga SK tidak mungkin direalisasikan; dan f) pemegang SK meminta ganti rugi kepada masyarakat yang menguasai tanah partikelir dengan berdasarkan pada SK pemerintah yang belum dibatalkan.

e. Kasus Tanah Ulayat

Konflik berkaitan dengan tanah ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain. Konflik tersebut antara lain:

- 1) Masalah penetapan subyek tanah ulayat. Bidang tanah masyarakat hukum adat tertentu dilepaskan kepada suatu perusahaan/badan hukum, diklaim

- kembali oleh kelompok masyarakat. persoalan yang kemudian muncul: a) sulit menentukan kelompok masyarakat hukum adat mana yang mempunyai tanah ulayat; b) kelompok masyarakat yang mengklaim kembali sebagai penguasa tanah ulayat yang telah dilepaskan adalah kelompok masyarakat yang memenangkan perang suku melawan kelompok masyarakat hukum adat yang melepaskan tanah ulayat kepada perusahaan/badan hukum; penguasaan tanah ulayat juga ditentukan dari siapa yang menjadi pemegang perang suku.
- 2) Masalah penetapan obyek tanah ulayat. Lokasi pusat pemerintahan daerah/pusat kota diakui sebagai tanah ulayat masyarakat hukum adat tertentu dan dituntut untuk dikembalikan, karena: a) lokasi pusat pemerintahan pemda tertentu dahulu adalah tanah ulayat masyarakat hukum adat tertentu, yang dipinjam oleh pemerintah Hindia Belanda untuk waktu 100 tahun; b) saat ini telah jatuh tempo lebih dari 100 tahun; dan c) perjanjian tersebut benar keberadaannya.
 - 3) Masalah penetapan subyek dan obyek tanah ulayat. Tanah-tanah perkebunan HGU dituntut untuk diserahkan kepada kelompok masyarakat tertentu dnegan dasar tanah ulayatnya: a) ketika penerbitan HGU tidak diketahui keberadaan hak ulayat suatu masyarakat hukum adat; b) tidak diketahui kebenaran kelompok masyarakat hukum adat yang mengklaim tanah perkebunan sebagai ulayatnya; dan c) tidak ada perda yang menetapkan kebenaran subyek dan obyek tanah ulayat yang diklaim.

f. Kasus Tanah Obyek *Landreform*

Konflik tanah obyek *landreform* yaitu konflik karena perbedaan persepsi, nilai, pendapat, atau kepentingan-kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan kepemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek-subyek dan pembagian tanah obyek *Landreform*, seperti:

- 1) Masalah penetapan subyek tanah *landreform*. Adanya perbedaan penggarap di lapangan dengan petani penerima redistribusi di dalam SK: a) tanah bekas *eigendom* partikelir/tanah kelebihan batas maksimum kepemilikan/tanah *absentee* telah ditegaskan sebagai obyek *landreform*; b) diterbitkan SK redistribusi kepada penggarap; c) di kemudian hari ternyata kondisi penggarap tidak sesuai dengan penggarap yang ditegaskan dalam SK redistribusi; d) penggarap dalam SK redistribusi benar, tetapi SK tidak sampai kepada penggarap yang diberikan SK, sehingga yang bersangkutan tidak tahu dan meninggalkan garapannya. Akibatnya, penggarap atas tanah tersebut berganti; e) SK redistribusi tidak sampai pada penggarap dalam SK karenan ditahan/tertahan di kelurahan/desa, atau ada kesengajaan kerjasama dengan bekas pemilik tanah kelebihan maksimum/*absentee* untuk dijual kembali setelah kewajiban penggarap dilunasi; f) kantor agrarian/kantor pertanahan tidak melakukan kontrol/pemeriksaan/pengawasan/pembinaan dan pengendalian terhadap kebenaran penggarap dan penerimaan SK

redistribusi kepada penggarap; dan g) masalah terjadi ketika dikemudian hari penggarap penerima SK mengetahui adanya SK redistribusi, dan penggarap yang terakhir memohon sertifikat, tetapi tidak dapat diproses karena namanya tidak sesuai :

- 2) Masalah penetapan obyek *landreform*. Adanya tuntutan pengembalian tanah obyek *landreform* asal tanah kelebihan oleh pihak yang mengaku ahli waris bekas pemilik tanah: a) tanah kelebihan maksimum menjadi obyek *landreform*, dan pemilik harus melapor untuk ditegaskan redistribusinya; b) adanya tanah kelebihan maksimum dilaporkan untuk diredistribusi, tetapi yang melaporkan bukan pemilik tanah kelebihan batas maksimum; c) setelah ditegaskan redistribusinya dikemudian hari timbul klaim dari pemilik tanah kelebihan atau ahli waris, bahwa pemerintah salah menetapkan obyek redistribusi, karena pemilik belum pernah melaporkan, dan yang melaporkan letak tanahnya adalah keliru.
 - 3) Masalah pengembalian tanah yang ditetapkan sebagai obyek *landreform*: a) tanah kelebihan/*absentee* ditegaskan sebagai jalan tol; b) tanah diredistribusi kepada penggarap/petani; c) sebelum 15 tahun kewajiban belum dilunasi ternyata oleh penerima redistribusi dialihkan kepada pihak lain yang bukan petani/tidak memenuhi syarat PP No. 224 Tahun 1961; d) oleh Kantor Pertanahan BPN diproses penerbitan haknya melalui mekanisme pemberian hak atas tanah negara; e) bekas pemilik tanah kelebihan menuntut pengembalian tanah karena penetapan tanah kelebihan sebagai obyek tol tidak sesuai dengan tujuan semula; dan g) BPN tidak melakukan fungsi pengawasan dan pengendalian tanah-tanah obyek tol.
- Bisa memberikan Gambaran secara Prosedural penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (Non- Litigasi), melalui mediasi terhadap kepemilikan sertifikat ganda diatas Obyek yang sama.

Kesimpulan

Permasalahan Pertanahan yang ditandai dengan Sengketa pertanahan dan konflik pertanahan disebabkan oleh factor hukum dan non hukum, Faktor hukum terkait dengan politik hukum pertanahan, status hukum Tanah, Hukum Adat (kebiasaan) yaitu sekarang dimana hak adat semakin eksis di masyarakat,, dan penegakan hukum. Faktor Non hukum meliputi antara lain, adanya politik pertanahan yang kurang berpihak kepada rakyat, khusus kepada masyarakat kaum marginal, petani dan ekonomi menengah kebawah. Pertambahan penduduk yang cepat, tuntutan pembangunan, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, tingkat kesadaran hukum masyarakat, birokrasi yang tidak efisien serta kebijakan dalam rangka penyelesaian sengketa pertanahan.

Untuk mengurangi/mencegah terjadi permasalahan yang bermuara pada sengketa dan konflik pertanahan, sangat diperlukan politik hukum pertanahan yang berkeadilan, dan yang berpihak kepada Rakyat, serta komitmen kuat untuk melaksanakan dan mengawasi serta mengevaluasi secara efektif dan efisien. Politik hukum Agraria yang terkait dengan regulasi bidang pertanahan mengacu pada nilai-nilai dasar.

Penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan tidak bias hanya dilakukan dengan pendekatan hukum saja, sebab akar dari semua sengketa/konflik pertanahan di Indonesia sangat kompleks, termasuk keberagaman sosial budaya dari masyarakat Indonesia itu sendiri, khususnya masyarakat Kabupaten Kubu Raya. Namun diperlukan hal-hal yang sangat strategis dalam hal ini melalui pembaharuan Agrari, khususnya bidang pertanahan yang dilengkapi dengan konsep reform, yaitu penataan kembali struktur kepemilikan tanah yang lebih adil, termasuk pencegahan kepemilikan yang terkonsentrasi kepada seseorang. Sehingga tidak semaksimalnya penggunaan tanah yang efektif dan produktif.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, *Masalah pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan pembebasan tanah Di Indonesia*, Edisi revisi, Citra Aditya Bakti Bandung
- Bambang Sutiyoso, *Penyelesaian sengketa Bisnis*, Penerbit Citra Media, Yogyakarta, 2001
- Budi harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 1999
- Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, P.T Raja Grafindo , Persada, Jakarta 2001.
- Gunawan Winardi, 200, *reforma Agraria (Perjalanan yang belum berakhir*, Pustaka pelajar, Jogjakarta.
- Herman Bakir, *Filsafat hokum*, refika Aditama bandung, 2007
- Hanitijo Soemitro, Ronny, 1990, *Perspektif Sosial Dalam Pemahaman Masalah-masalah Hukum*, Semarang, CV. Agung
- Iman Soetikno, *Poloitik Agraria Nasional*, Gama Universary pres, Yogyakarta, cet. Ke 1, 1983
- Mahendra Wijaya, *Mediasi dan Negoisasi Yang efektif Dalam resolusi Konflik*. Makalah pelatihan ADR.
- Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Antara regfulasi dan Implemntasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Maria S.W. Soemardjono, *Kewenangan Negara Untuk mengatur Dalam konsep untuk Penguasaan Tanah Oleh Negara*, UGM, Yogyakarta, 1998.
- Maria S.W. Soemardjono , *Mediasi sengketa Tanah*, P.T. Kompas Media Nusantara, jakarfta, 2008.
- Maria S.W. Soemardjono, *Imlikasi Yuridis kebijaksanaan Penguasaan dan penggunaan Tanah Di Pedesaan menyongsong Era industrialisasi*, Seminar nasional BPN Tahun 1990.
- Mas. Ahmad Santosa, *Alternatif Dispute Resolutions, Negoisasi Dan Mediasi*, Indonesia, 2007.
- Mocvhtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam pembangunan*, Alumni Bandung, 2002.
- Otje Salman dan Anton F. Suisanto, *Teori Hukum, Refika Aditama*, Bandung, 2004
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni Bandung, 1991
- .Rackmadi Usman, *Pilihan Penyelsaian sengketa Di Luar Pengadilan*, Penerbit Citra Aditya bakti Bandung, 2004